Zielgruppen im Wohnungsbau : "Junge Singles"

Autor(en): **Scherrer, Marcel / Belart, David**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2010)**

Heft 3: **wet cetera DSDHA**

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-144731

Nutzungsbedingungen

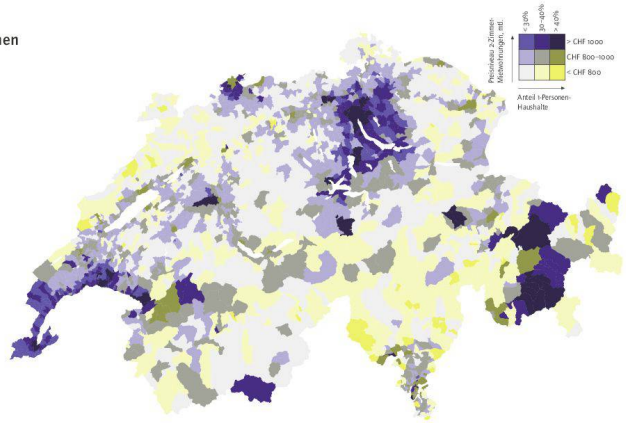
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

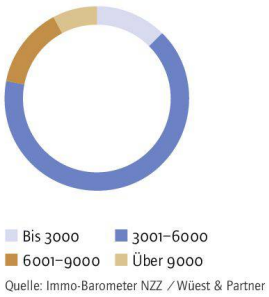
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Haushaltsgrössen und Preisniveau, Quellen: BFS, Immo-Monitoring Wüest & Partner, 2009



Einkommensgruppen bei jungen Einzelpersonen

Zielgruppen im Wohnungsbau: «Junge Singles»

Für wen werden heute Wohnungen gebaut? Neben den trockenen Denkmustern von Zimmerzahlen und Flächen darf in der Konzeption und Planung von Wohnraum der Blick auf deren zukünftige Bewohner nicht abhanden kommen. Dies betrifft nicht nur die Nutzbarkeit einer Wohnung und das Wohlbefinden der Bewohner. Ebenso wichtig sind übergeordnete Kriterien demografischer Natur und damit die Frage, wie sich die Entwicklung einzelner Zielgruppen auf die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auswirkt.

Die Individualisierung der Gesellschaft hat dazu geführt, dass in allen Lebensphasen unterschiedliche Wohnformen praktiziert werden. Für junge Einzelpersonen etwa war vor einigen Jahrzehnten eine eigene Wohnung unvorstellbar – sie lebten mehrheitlich in Pensionen und bildeten damals eine kleine Randgruppe. Heute leben rund drei Viertel der Singles in einer eigenen 2- oder 3-Zimmerwohnung. Dies hängt einerseits mit dem gestiegenen Wohnflächenbedarf pro Person zusammen. Anderseits ist es ein Abbild der Realität, dass heute mehr als ein Drittel aller Haushalte in der Schweiz Einpersonenhaushalte sind. Wichtigster Grund für die Zunahme der Einpersonenhaushalte ist die Tatsache, dass weniger, später oder gar nicht geheiratet, sowie auch häufiger geschieden wird.

Einzelpersonen unter Vierzig leben in der Schweiz zumeist in den Gross- und Mittelzentren in einer Mietwohnung. In der Regel bleiben sie höchstens fünf Jahre in der gleichen Wohnung und wechseln anschliessend aus beruflichen oder familiären Gründen. Gesucht wird dann jeweils immer noch nach einer Mietwohnung, allerdings mit mindestens einem Zimmer mehr. Nur etwa ein Viertel der jungen Singles ist bereits auf der Suche nach Wohneigentum. Viele, nämlich fast die Hälfte, suchen nach einer Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern. In vielen Fällen dürften hier familiäre Gründe, beispielsweise die Gründung einer Familie, eine Rolle spielen.

Der Anteil der unter 40-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist auf Grund der Veränderung der Alterspyramide von über 60 Prozent um 1970 auf rund die Hälfte zurückgegangen. Rund 80 Prozent dieser Altersgruppe gehen einer Erwerbsarbeit nach. Die Einkommensverteilung bei den jungen Singles ist relativ homogen. Die Löhne dieser alleinstehenden Personen unterscheiden sich untereinander noch nicht so stark wie bei älteren Jahrgängen oder grösseren Haushalten, wo die Lohnschere auseinandergeht. Natürlich hängt dies auch damit zusammen, dass die Unterschiede im Einkommen bei letzteren auch durch Doppelverdiener und die Kombination von Teilzeitarbeit zustande kommen. Mehr als drei Viertel der jungen Einzelpersonen verdienen weniger als CHF 6000 pro Monat. Geht man von einem Wohnkostenanteil von 30 Prozent am Haushaltseinkommen aus, unter Berücksichtigung der Zwangsabgaben, so reicht dies im besten Fall für eine dem schweizerischen Durchschnittspreis entsprechende 3-Zimmerwohnung. Da sich die aktuelle wie auch die bevorzugte Wohngegend dieser Zielgruppe in den Gross- und Mittelzentren mit einem entsprechend höheren Preisniveau befindet, ist davon auszugehen, dass häufig auf kleinere und günstigere Wohnungstypen oder auf die Agglomeration ausgewichen wird. Rund 20 Prozent der jungen Alleinstehenden verdienen weniger als CHF 3000 pro Monat. Unter den gleichen rechnerischen Voraussetzungen bedeutet dies für diese Personen, dass auf das günstige Segment der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen gezielt werden muss.

Es erstaunt deshalb nicht, dass bei der Wohnungssuche junger Singles der Preis der Wohnung weit oben auf der Prioritätenliste steht. Auch die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hat eine höhere Wichtigkeit als bei anderen Zielgruppen. Beim Komfort der Wohnung können hingegen offenbar Abstriche gemacht werden: So hat die Grösse der Küche und des Bades beispielsweise eine verhältnismässig geringe Bedeutung bei der Wohnungssuche.

Was können daraus für Rückschlüsse auf das Wohnungsangebot gezogen werden? Ein grosser Teil der jungen Singles arrangiert sich mit dem aktuellen Angebot und zieht sich in die konventionelle Anonymität ihrer Junggesellenbude zurück. Einige, insbesondere Studierende, organisieren sich in Wohngemeinschaften in herkömmlichen, grösseren Wohnungen. Nur vereinzelt wird in Neubauprojekten auf die Bedürfnisse junger Singles eingegangen. Denn dieses Zielpublikum ist experimentierfreudig: Wohnen mit Service und Wohngemeinschaften, aber auch temporäres Wohnen auf Grund der beruflichen Mobilität sind Modelle, die vermehrt zur Anwendung kommen.

In Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der jungen Menschen an der Gesamtbevölkerung weiterhin abnehmen wird. Die Prognosen des BFS sehen bis 2030 eine Zunahme der Bevölkerung um 6 Prozent auf rund 8.1 Mio. vor. Demgegenüber soll der Anteil der unter 40-Jährigen auf 42 Prozent sinken. Auch absolut entspräche dies einer Abnahme von rund 5 Prozent. Die jungen Kleinhaushalte sollten dabei laut diesen Modellen aber weiterhin zunehmen. Grund genug, diese Zielgruppe in Zukunft weiterhin ernst zu nehmen und spezifische, auch neue Konzepte dafür zu entwickeln.

Wüest & Partner AG, Marcel Scherrer, David Belart
www.wuestundpartner.com

Quellen: Bundesamt für Statistik, Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE), 2009, Immo-Barometer 2008, NZZ/Wüest&Partner